

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

VENTA OTORGADA POR AGENTE AUXILIAR DE RECAUDACIÓN. ES SUFICIENTE QUE, JUNTAMENTE CON LA EXHIBICIÓN DE SU CREDENCIAL, SE AFIRME POR EL NOTARIO AUTORIZANTE QUE TIENE, A SU JUICIO, LA CAPACIDAD LEGAL NECESARIA PARA FORMALIZAR EL CONTRATO, SIN QUE HAYA DE DAR FE ESPECIAL DE QUE SE HALLA EN EL EJERCICIO DE SU CARGO.

(R. de 5 de agosto de 1941. B. O. de 25 de igual mes.)

Por el Notario de Jijona D. Julio Romero Ferrazón se autorizó escritura el 10 de diciembre de 1935, por la que D. Antonio Cabanes González, como Agente auxiliar del Recaudador del Ayuntamiento de dicha ciudad, D. José María Ramos (el que expidió al primero la oportuna credencial, con el visto bueno del Alcalde, que el Agente auxiliar exhibía, y que fué publicada en el *Boletín Oficial*), vendía, en nombre y rebeldía de determinado deudor y como consecuencia de un expediente de descubierto a favor del Ayuntamiento de Jijona, un solar, sito en la misma, a D. Alfredo Bornay y D. Roberto Cabanes, por mitad y proindiviso, por el precio de 2.970 pesetas, en que fué rematada en subasta la referida finca; afirmando el Notario que los otorgantes tenían, a su juicio, la capacidad legal necesaria para formalizar el contrato.

Presentada la escritura en el Registro de Jijona, el Registrador don Francisco Aracil Colomer, con fecha 15 de febrero de 1940, suspendió su inscripción por no acreditarse, a su juicio, que D. José María Ramos Cortés, en el día de la escritura, ostentaba el cargo de Recaudador de Contribuciones del Ayuntamiento de dicha ciudad; no acreditarse la

personalidad directa que el D. Antonio González pueda ostentar con respecto al Ayuntamiento de la misma, o, en otro caso, que su intervención en la escritura lo es con autorización del Recaudador (si éste lo ejerce) en la fecha de la escritura que precede; no afirmar el D. Antonio Cabanes que en el momento de llevar a cabo lo de la subasta estaba en ése momento consentido por el señor Alcalde de la localidad, ya que oficialmente, y por tratarse de una entidad (el Ayuntamiento) que afecta y obliga a todos los vecinos, era público que tal subasta había sido por la Superioridad prohibida, y era también conocido que por la parte deudora se siguen los trámites juiciosos contra la Administración municipal, supuestas las faltas contra las disposiciones legales. No habiéndose solicitado por el representante anotación preventiva.

En consecuencia de dicha nota, el expresado, Notario Sr. Romero autorizó el 12 de febrero de 1940 un acta en la que comparecen don José María Ramos Cortés, Recaudador de contribuciones del Estado y de impuestos del Ayuntamiento de Jijona, y D. Antonio Cabanes González, Agente auxiliar del Recaudador de dicho Ayuntamiento, con el fin de subsanar los defectos expresados en la nota que antecede, en la que, después de consignar el Notario que comparecían en consecuencia de sus expresados cargos, que le constaba ejercían en relación con el Ayuntamiento, manifiestan, en lo esencial: el Sr. Ramos, que el día 10 de diciembre de 1935 era, y lo era antes y lo es todavía, Recaudador de impuestos del Ayuntamiento y que la intervención del Sr. Cabanes en la escritura, como Agente ejecutivo que vendió en nombre y rebeldía del deudor, fué con la autorización del exponente, con la genérica que se deriva de su nombramiento y con la específica que le dió para aquel caso concreto: declarando el Sr. Cabanes que acreditó su personalidad directa en relación al Ayuntamiento con el nombramiento de Agente auxiliar, y que en el momento preciso en que se firmaba la escritura estaba consentido para ello por el Alcalde.

Presentada copia del acta en el citado Registro, fué puesta por el mismo funcionario la siguiente nota: "Acompañado del acta notarial, complementaria del precedente documento, la cual, presentada en la Oficina liquidadora, se declaró no sujeta y retirada de liquidación, quedó adherida a este documento; queda suspendida la inscripción, a saber: no acompañarse las credenciales del Recaudador y de su Auxiliar ejecutivo y que figuren reintegradas con las pólizas (Timbre) correspondientes, sin lo cual no producen efectos (pues cuando, presentada

otra copia del asunto de que se trata en 1935, el Auxiliar ejecutor Sr. Cabanes, por exigírselo, presentó su credencial sin el reintegro correspondiente por Timbre para el Estado). No constar en el acta notarial referida que el Notario dé fe de que los aludidos funcionarios municipales están en el ejercicio del cargo, pues decir el Notario que le consta lo que ellos afirman no es lo mismo que dar fe notarial de que exhiben sus credenciales y asegurar que actúan en el cargo. No acompañar ni transcribir en el acta antes mencionada la certificación de la Alcaldía de que había aprobado lo de la subasta, lo cual y en público era contradictorio. No haber facilitado el señor Notario que ha autorizado los documentos objeto de esta nota lo requerido por este Registrador, que funciona como liquidador, el detalle relativo al acta del guardia municipal, acreditativa de que el Sr. Cabanes no quiso entrar en casa del deudor, con lo cual queda la Ley incumplida. Y, no habiendo solicitado anotación preventiva, se lleva a cabo la presente nota con lo expuesto, en Jijona, 26 de febrero de 1940."

Interpuesto recurso administrativo por el Notario autorizante de la escritura, el Presidente de la Audiencia declaró hallarse la misma extendida con arreglo a las formalidades legales, fundándose en los artículos 33 y 122 del Estatuto de recaudación de 18 de diciembre de 1928, en cuanto a la capacidad del Agente auxiliar interviniente, y en que los otros defectos apuntados por el Registrador no aparecían de la escritura ni de documento alguno obrante en el Registro; auto que confirmó la Dirección;

Considerando que en la escritura de compraventa calificada aparece D. Antonio Cabanes González como Agente auxiliar del Recaudador del Ayuntamiento de Jijona, exhibiendo su credencial con el visto bueno del Alcalde, la que fué publicada en el *Boletín Oficial*; y el Notario afirma que tiene la capacidad legal necesaria para formalizar el contrato por el que vende la finca embargada en nombre y rebeldía del ejecutado, como consecuencia del expediente de apremio; manifestaciones que, como dice la resolución últimamente citada, revisten doble autenticidad, por emanar de documentos administrativos que hacen fe y por apoyarse en el juicio y discreción del Notario autorizante;

Considerando que, por si esto no fuera bastante, en el acta de 12 de febrero de 1940, en la que comparecen el Recaudador y el Agente auxiliar, se consigna que lo hacen por razón de sus expresados cargos, que al Notario consta que ejercen en el Ayuntamiento, todo lo cual, unido

a las demás circunstancias y al hecho de haberse anotado e inscrito por el mismo Registrador varios documentos expedidos u otorgados por el propio Sr. Cabanes González, con igual carácter de Agente auxiliar del Recaudador del Ayuntamiento, trae como consecuencia que no se pueda poner en duda la identidad de la persona que compareció como vendedor en la escritura discutida, de cuyo conocimiento, además, da fe el Notario:

Considerando que en el presente caso las facultades que competen al Agente auxiliar no se pueden discutir por ser de origen legal, estando sobradamente fundamentada la posición del ejecutor, así como los demás extremos, en el auto presidencial, sin que tampoco resulten de los documentos presentados circunstancias que obliguen a un mayor rigor en la calificación, según la doctrina establecida para la censura de las ejecuciones administrativas.

PRENDA SOBRE FINCAS.

(30 de julio de 1941.)

En el expediente iniciado en virtud de consulta formulada por el Registrador de la Propiedad de Almería sobre prenda agrícola sin desplazamiento:

Considerando que el Real decreto-ley de 22 de septiembre de 1917 reguló la prenda agrícola sin desplazamiento sobre el arbolado, los frutos pendientes, cosechas, máquinas, aperos, ganados y demás elementos de la industria agrícola y de las ganaderías, y aunque quitándole el nombre y todas las ficciones, sería una hipoteca mobiliaria, se esforzó en ellas para mantener aquel carácter prendario, pensamiento que domina en todo su articulado, estimando como bienes muebles, como independientes, aquellos que se han considerado siempre como inmuebles por su incorporación o adherencia a la tierra; desdenando la teoría que hace depender la distinción entre la prenda y la hipoteca, no del hecho de ser la garantía mueble o inmueble, sino del de quedar o no en poder del deudor, y estableciendo como supletorias las disposiciones sobre el contrato de prenda; todo ello en consonancia con la doctrina según la cual los bienes inmuebles son poco duraderos, pierden valor por el transcurso del tiempo, se transmiten—su posesión equivale al título—y desaparecen con gran facilidad y, por tanto, la

garantía ha de ser forzosamente menos eficaz y firme que la consistente en bienes inmuebles.

Considerando que ni la orden del Ministerio de Trabajo de 6 de septiembre de 1939, ni la ley de 5 de noviembre de 1940 introdujeron modificación alguna a lo anteriormente establecido, ni hacen la menor alusión a los bienes que han de ser objeto de la prenda, pues por la primera se impone a las Cajas de Ahorros la obligación de establecer el servicio de préstamos a la agricultura con la simple garantía de prenda sin desplazamiento, y la segunda, ratificando la anterior, la amplía en el sentido de que por las Cajas Generales de Ahorros se habilite la suma de 200 millones de pesetas, destinados a la concesión de préstamos agrícolas en las zonas afectadas por la guerra, a corto plazo y con un límite de 15.000 pesetas, con la garantía prendaria sin desplazamiento o con la personal solidaria de dos o más agricultores; de conformidad con los principios anteriormente aludidos.

Considerando que la orden del Ministerio de Trabajo de 21 de noviembre de 1940, haciendo uso de la autorización concedida por la referida ley de 5 del mismo mes y año, al dictar las normas complementarias para su ejecución dice, en el párrafo segundo de su artículo 7.º "que la prenda agrícola podrá consistir en fincas, productos agrícolas, caballerías de labor, aperos de labranza, maquinaria, etc.": no obstante declarar en el artículo 9.º que serán de aplicación el Real decreto-ley de 22 de septiembre de 1917 y la orden de 6 de enero de 1936, por la que se dispone que los préstamos *sobre productos agrícolas* podrían también efectuarse sin otras solemnidades que el contrato firmado por la persona o entidad prestamista y el prestatario, con las circunstancias exigidas para la escritura pública por el Real decreto-ley que estableció esta forma como necesaria.

Considerando que como, al admitirse la tierra, el fundo y los edificios urbanos como objeto de un contrato de prenda, quedarían tras trocados todos los conceptos, en contradicción no sólo con el Código civil y la ley Hipotecaria, sino con la propia legislación reguladora de la prenda agrícola sin desplazamiento, es necesario estimar que la orden de 21 de noviembre de 1940, al decir que podrá consistir en fincas, no refirió esta palabra a su sentido estricto, sino a aquellos elementos, como el arbolado, máquinas y demás de la industria agrícola y la ganadería, que en muchos casos representan el mayor valor de la finca estimada en su totalidad, interpretación robustecida por el párrafo primero de

dicho artículo 7.º, en el que, para la valoración con relación al préstamo, al hacer la enumeración enunciativa, que luego repite, con pequeñas variantes, el párrafo segundo, no habla de fincas, sino de *bienes*, y por el citado artículo 9.º de la propia orden, al decir que las Cajas de Ahorros prestamistas dejaran la prenda agrícola en poder de los prestatarios, constituyéndose éstos jurídicamente en depositarios de los expresados *bienes* para responder de la deuda contraída, siempre que los mismos sean necesarios para el cultivo.

Esta Dirección General ha acordado declarar, en resolución de la consulta formulada, que la prenda agrícola no puede consistir en fincas, como bienes inmuebles, por su naturaleza, dentro de los límites marcados.

G. CÁNOVAS Y COUTIÑO

Registrador de la Propiedad